



1 計画の背景

1.1 大学移転跡地利用の現状

都心にキャンパスを持つ大学が、校地の狭小性と校舎の老朽化等が原因で次々に郊外へ移転する傾向にある。その場を使いながら建て替えをするよりも、郊外に新しい土地を安く購入し一斉に移転した方が、メリットが大きいといえる。しかし、これまで数十年間あった大学が移転してしまった場所は、大学敷地内だけではなく周辺地域も巻き込んで、お互いに影響を与えてきただけに、取り残された形となっている。その上、大学跡地は広大な敷地であることがほとんどで、有効利用には予算の問題や周りへの影響が大きいことが予想されるため、計画が進みづらいのが現状である。

【大学移転跡地の利用事例】

東京都立大学跡地 教育文化施設（都営住宅/体育館/文化ホール/図書館/斎場/広場）（2002年4月完成）

九州大学（箱崎キャンパス）跡地 工学部があったことから科学をテーマとした小中一貫校（予定）

広島大学跡地 学術研究施設「遊創の杜」計画

広島県がんセンター計画 県庁+公園+新しい大学（予定）

1.2 これからの木造密集住宅地における開発のあり方

民間の経済状況や、行政、都市公団等の財政不足のために、これまで行われてきたような市街地の大規模な開発は実現困難になりつつある。そのため、木造住宅密集街区開発は都市再生住宅 *注) を利用した、小規模な街区単位による開発へと変換してきている。しかし、実際は木造住宅密集地に近接した都市再生住宅のためのスペース（種地）の確保が困難であることなどが原因で、木造住宅密集地の継続的な建て替えが実現できずにいる。

注) 都市再生住宅：木造住宅密集地域整備促進事業等により住宅を失う者に対して整備される従前居住者用住宅。

2 北区の現状「東京都北区政府機関移転跡地利用計画検討会報告書」より）

2.1 北区や跡地を取り巻く社会経済環境の変化

北区が東京外国語大学（以下、外語大）跡地利用計画について、これまでに2回の調査、検討を行っている。検討に当たり整理すべき事項として以下のことが挙げられている。

減り続ける区の人口（ファミリー層の転出増が顕著）

急速に進む少子高齢化（国レベルより速いスピードで高齢化が進んでいる。高齢化率20.05%）

区の財政状況の変化

東京都の計画変更（跡地に計画されていた国際交流会館の建設が白紙状態になっている。）

2.2 跡地及び周辺環境の現状と課題

現状

敷地は幹線道路から離れており、敷地外周道路は幅員が狭くなっている。

敷地内には7-8mのレベル差があり、北西側が高く南東側が低い土地である。

緑地やオープンスペースの少ない地域である。

正門前の広場が防災の一時集合場所に指定されている。

課題

跡地周辺地区は、幅員が狭小な街路に木造住宅が高密度に張り付いた密集住宅地が多く、防災上問題がある地域である。

東側の隣接地とは、外語大側に高い塀があり、道路幅員も3m程度しかないため、通行・地震による崩壊の危険性、防犯上の問題が指摘されている。

広域避難場所である染井墓地周辺まで避難するには、豊島区側の木造密集住宅地を通過しなければならず、アクセス性・安全性に対する問題がある。

2.3 北区が挙げる跡地の利用割合について

跡地に求められる各機能の果たす目的、役割、効果を考慮して、敷地を複合的に利用する場合に、オープンスペースと建築物の利用割合について検討を行っている。

その結果、外語大跡地については、防災機能の向上、地区に不足する緑地及び公園面積の拡大等の必要性から、オープンスペースとしての利用割合を可能な限り確保すべきであるという結論に達している。しかし、土地をまとめて購入するという以上具体的なことは決まっていない。

3 計画敷地



東京外国語大学跡地

所在地：北区西ヶ原4-51

面積：約45,000㎡

用途地域：第一種中高層住居専用地域

建ぺい率：60%

容積率：200%

Fig.1 配置図

幅員4m以上道路

幅員4m以下道路

街区



敷地のトレース

4 計画敷地の価値

北区には密集住宅地が多く、計画敷地である外語大跡地は、区内に残された数少ないまとまった土地であり、次の世代に引き継ぐべき貴重な資産となる。そのため、区は厳しい財政状況ではあるが、将来への先行投資として可能な限り跡地をまとめて取得する意向である。



Fig.2 敷地東側の道路



Fig.3 敷地北側の道路

5 計画の目的

大学が住宅地の中にあるということは、周辺住民にとって学生がいるということだけで活性化されるが、それも敷地外の話にしかすぎない。結局大学移転前も移転後も、広大な敷地は閉鎖的で、周辺住民にとっては巨大な壁のような存在であった。

本計画は移転後の廃墟的マイナスイメージをなくすためにも、周辺住民に解放する公園と、周辺木造密集住宅地の建て替えを促すための、一時居住場所である都市再生住宅を提案する。

6 計画の概要

本計画は、以下の提案によって構成される。

- 1 都市再生住宅（居住棟）
- 2 地区公園（23000㎡程度）
- 3 周辺木造密集住宅地の建て替え
- 4 NPO拠点（まちづくり協議会）

6.1 跡地内の都市再生住宅（居住棟）のプログラム

周辺木造密集住宅地の建て替えを1年間で4街区ずつ行うと設定する。その理由は、敷地を中心に東西南北4つのブロックに周辺住宅地を分け、各ブロック1街区ずつ建て替えを行うことにより、近隣に対し工事の負荷を軽減させるためである。以上のことをふまえて、再生住宅に必要な延べ床面積を以下のように算出した。

1街区当たりの平均住戸数=19戸

1住戸当たりの平均延べ床面積=106㎡

再生住宅に必要な最低住戸数=76戸（単身者用は含まず）

再生住宅に必要な最小延べ床面積

=19×4×106=8056㎡

さらに単身者用も附加するとおよそ10000㎡となる。

居住棟は、基本的には周辺住宅地の建て替えが行われている間の、周辺住民のための一時的な居住場所として機能する。また、周辺住宅地の建て替えがほぼ終わった段階で、一時居住のためではない一般の集合住宅に転換できるように計画する。

6.2 公園のプログラム

Fig.1でも分かるように、計画敷地は住宅地に囲まれているにもかかわらず、大学があったためにこれまでまとまった土地のままで残された。この広大な土地を出来るだけオープンスペースとして利用することが望ましいと考え、居住棟を敷地の外側から15mの幅、さらに内側9.5m幅を公園のサービス空間（トイレ・キオスク・飲食サービス・休憩場所・シャワー室・レンタルサービス）中心部をすべて公園広場として計画する。

6.3 周辺木造密集住宅地の建て替えのプログラム

各街区ごとに共同で建て替えを行う。その際、現状のおよそ1.5~2倍の床面積を確保し、保留床は公園や民間が買い取り、賃貸として貸し出すこととする。1年間に4街区ずつ建て替えを進め、およそ15年間で60街区の建て替えが完了する。(Fig.4)

6.4 NPO拠点施設のプログラム

周辺木造密集住宅地の建て替えを円滑に進めていくためにNPOを構成し、そのためのスペースを居住棟の北西側と南東側3階部分に設ける。

このスペースは地域住民の集まる場にも使われ、コミュニティの形成を促す。

7 配置・平面計画

7.1 リング状に配置された空間に交わるpath(Fig.5)

図のように5つの機能空間をリング状に配置する。それらを周辺の路地から延長したpathが横断する。それにより、居住というプライベートな空間を干渉せずに周辺路地と公園といったパブリックな空間をスムーズにつなぐとともに、広大な敷地を最短距離で横断することが出来る。

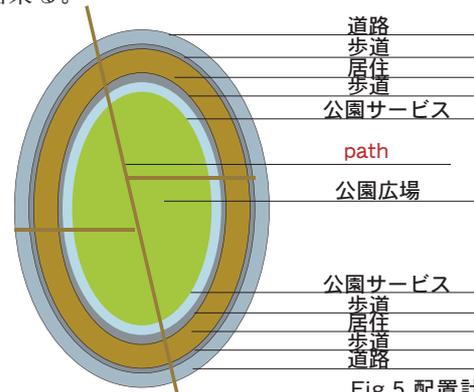


Fig.5 配置計画



Fig.4 建て替えの流れ

7.2 居住棟(Fig.6/7)

リング状の平面を道路に対して垂直に5mスパンで分割し、長屋型の住宅を連続させる。各住戸にはすべて駐車場にも使えるスペースを設け、さらに3階部分の公園側には奥行き5mの共用の庭を設ける。

そして、pathからつぎのpathまでを1つの単位とみなして、ファサードのテクスチャーを変えてデザインし、さらに周辺の街区型住宅と高さをそろえる。そうすることで、道路を介して向かい合う街区型住宅との関係性が生まれ、道路に対して周辺と同じようなスケール感の空間が生まれる。

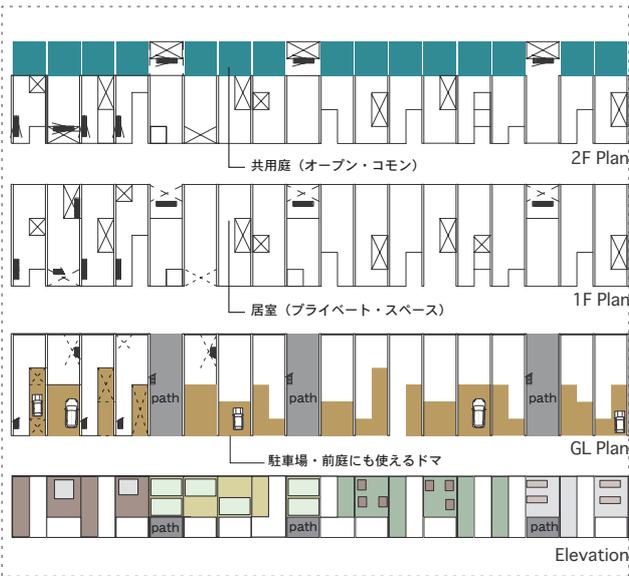


Fig.6 居住棟の基本構成



7.3 公園広場内のランドスケープ(Fig.8/9/10)

この土地が持つ特徴の一つとして、南北7mのレベル差を有効に利用した計画とする。これを北西から南東に向かってなだらかに降りる斜面をデザインし、人の流れを促す。北西・北東・南東・南西の4カ所には、公園広場へ人を引き込むためのゲートを設ける。



Fig.9 pathと公園サービス

敷地の外側に面する路地をそのまま居住棟を突き抜けて中まで引き込み、100×250mの公園広場の表面にpathとpathを結びつける道を設ける。このpathは居住棟の路地に面した1層部分をトンネル状に貫通する。広大な敷地に対して、主に近隣住民の通過動線空間として、公園を通り抜けるために使われたり、緊急車両のための通り抜けとしても機能する。公園広場には芝生を敷き、道の部分は土や砂利を固めたもので舗装する。

また、居住棟の公園側のファサードは、公園の緑色が映り込んで奥行きのある壁となる。

7.4 街区型住宅(Fig. 10)

街区住宅の構成は、今まで隙間となって利用できなかった住棟間の空間を集めて中庭型とする。中庭は、近隣住民も利用可能なオープン・コモン (OC) スペースとなる。PS:プライベート・スペース

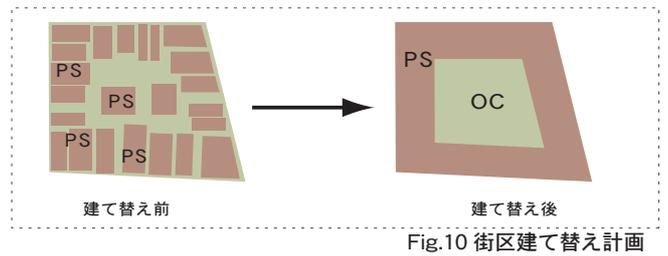


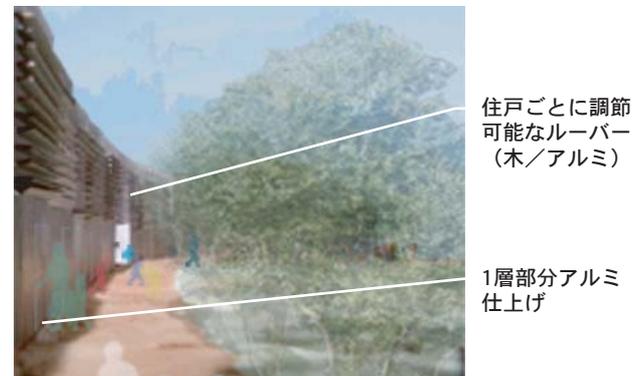
Fig.10 街区建て替え計画

8 断面計画



Fig.11

公園サービスを、Fig11のように地面から少し浮かすことで、公園広場から芝生がとぎれず続いていくように見える。サービス空間と居住棟の関係は、居住棟側のルーバーによって視線を遮る。道路側と居住棟は、1層部分に駐車場にもなるドマ(半屋外)空間を設け、居室は直接道路に面さない。



住戸ごとに調節可能なルーバー (木/アルミ)

1層部分アルミ仕上げ

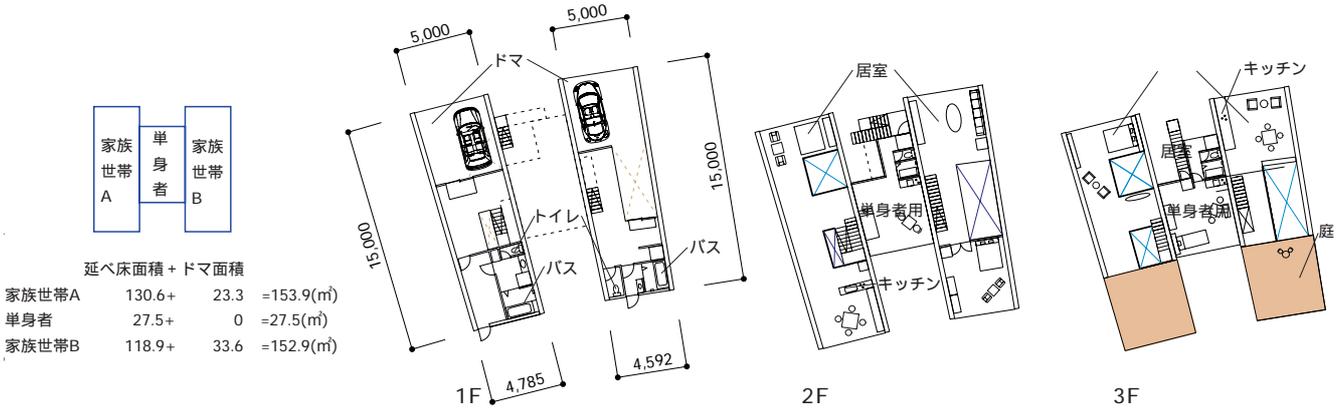
(参考資料・引用資料)

- ・『東京都住宅マスタープラン2002』
- ・『東京都北区政府機関移転跡地利用計画検討報告書』



配置模型写真

居住棟模型写真



住戸Plan S=1/500

用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	構造	敷地面積	建築面積	延床面積
第一種住居地域	60%	200%	第2種高度地区	S造	45000m ²	11702m ²	17278m ²

